LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Faits saillants

- Le marché locatif s'est détendu cet automne dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Le taux d'inoccupation global y a progressé pour atteindre 2,7 %, comparativement à 1,7 % en octobre 2008.
- Bien qu'une hausse du taux d'inoccupation ait été enregistrée dans tous les secteurs de la RMR, la situation du marché est hétérogène. Ainsi, le taux d'inoccupation varie entre 1,6 % (Trois-Rivières-Ouest) et 9,1 % (Bécancour).
- Entre octobre 2008 et octobre 2009, la variation estimative du loyer moyen des appartements dans les immeubles existants s'est établie à 2,0 %.

Figure 1

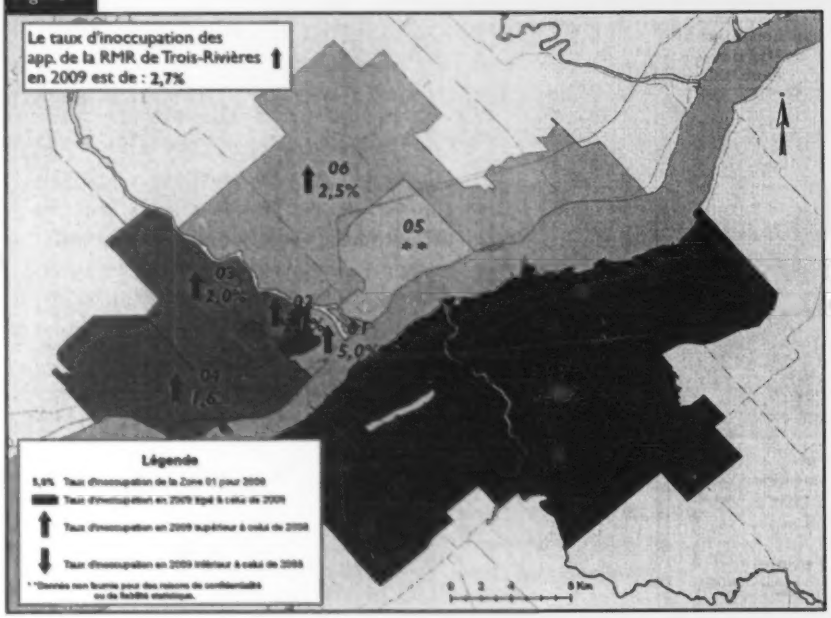


Table des matières

2 Détente du marché locatif à Trois-Rivières

2 Une offre importante de nouveaux logements et un repli du marché de l'emploi font progresser le taux d'inoccupation

3 Le Centre-ville et Bécancour: deux secteurs qui se démarquent

3 Faible proportion de logements de grande taille inoccupés

4 Hausses de loyer moins fortes

6 Marché stable en 2010

10 Tableaux statistiques

21 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Avis aux lecteurs

Depuis 2008, les immeubles locatifs desservant exclusivement une clientèle de personnes âgées sont exclus de l'enquête. Pour de plus amples renseignements, consultez la section Notes techniques, à la fin du rapport.

Détente du marché locatif à Trois-Rivières

Le marché locatif s'est détendu dans la RMR de Trois-Rivières cet automne. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), la proportion de logements inoccupés s'est établie à 2,7 %, comparativement à 1,7 % à l'automne 2008. Ce faisant, le taux d'inoccupation a dépassé la barre des 2 % pour la première fois depuis 2002. Cette hausse, la troisième en autant d'années et la plus prononcée, témoigne d'une certaine détente du marché. En effet, depuis 2003, la situation du marché locatif était particulièrement serrée dans la région trifluvienne, la proportion de logements inoccupés oscillant autour de 1,5 %. Rappelons toutefois que, malgré cette hausse, le taux d'inoccupation demeure relativement bas à Trois-Rivières, puisqu'il se situe en deçà du niveau moyen des 20 dernières années (5 %). À l'automne 2009, 435 logements étaient vacants (comparativement à 273, en octobre 2008) dans un parc totalisant 16 276 unités situées dans des immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus.

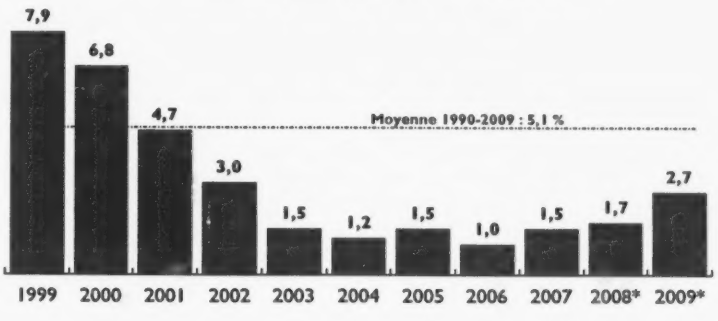
Une offre importante de nouveaux logements et un repli du marché de l'emploi font progresser le taux d'inoccupation

Depuis plusieurs années, les faibles taux d'inoccupation enregistrés dans la région ont grandement stimulé la construction de nouveaux logements locatifs. Jusqu'à présent, cette offre supplémentaire était tout juste contrebalancée par la forte demande, qui découlait principalement du dynamisme de la migration. Au cours de l'année 2009 toutefois, bien que le rythme de construction de logements locatifs se soit maintenu, la demande a légèrement fléchi. Le repli du marché de l'emploi dans la région trifluvienne a ainsi enlevé la pression à la hausse sur la demande de logements locatifs. D'une part, cette incertitude économique qui plane depuis plusieurs trimestres sur la région trifluvienne a forcé certains travailleurs à quitter la région pour une autre. Parallèlement, ce contexte économique a rendu la région moins attrayante aux yeux des chercheurs d'emplois des autres régions. En conséquence, l'offre de logements a surpassé la demande, poussant le taux d'inoccupation à la hausse. De plus, les conditions de financement, qui ont rarement été aussi avantageuses, ont incité quelques ménages locataires à accéder à la propriété. Compte tenu de la faiblesse des taux hypothécaires, ces derniers ont peut-être même devancé leur décision d'achat, ce qui, à son tour, a libéré quelques logements.

Figure 2

Remontée du taux d'inoccupation à Trois-Rivières

Taux d'inoccupation (%), RMR de Trois-Rivières



Source : SCHL (enquête d'octobre)
* Les résidences pour personnes âgées ont été retirées de l'univers.

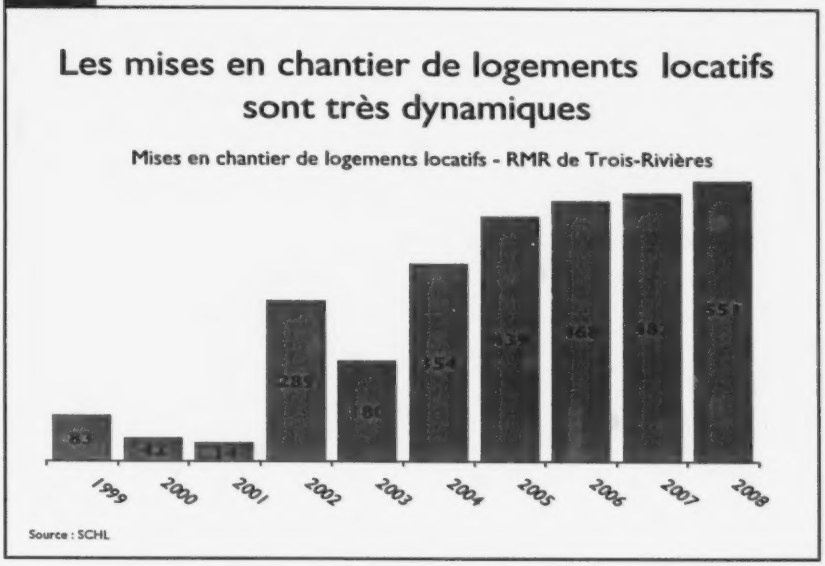
Ailleurs en province

En octobre 2009, une stabilité du marché locatif a été notée dans quatre des six RMR de la province. Les RMR de Québec, de Gatineau, de Montréal et de Saguenay n'ont pas enregistré de variation significative de leurs taux d'inoccupation depuis octobre 2008. En octobre dernier, c'est la RMR de Sherbrooke qui affichait le taux d'inoccupation le plus élevé de la province (3,9 %); elle était suivie des RMR de Trois-Rivières (2,7 %), de Montréal (2,5 %), de Gatineau (2,2 %), de Saguenay (1,5 %) et de Québec (0,6 %).

Le Centre-ville et Bécancour : deux secteurs qui se démarquent

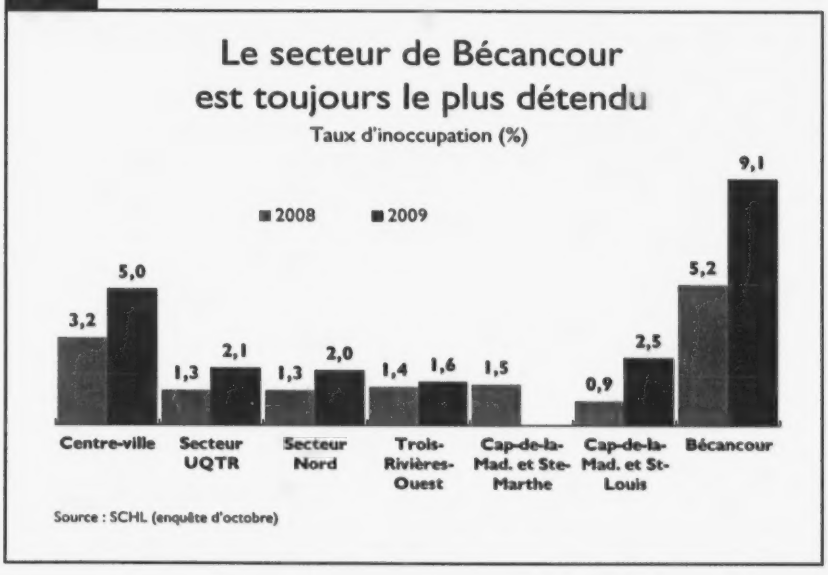
Bien qu'une hausse du taux d'inoccupation ait été notée dans tous les secteurs de la RMR, les secteurs du Centre-ville et de Bécancour se démarquent. En effet, ces deux secteurs, qui présentent les taux d'inoccupation les plus élevés de la RMR, sont à l'origine de la progression du taux d'inoccupation global. Ainsi, en octobre 2009, la proportion d'unités inoccupées a atteint 5,0 % dans le secteur du Centre-ville et 9,1 % à Bécancour. En cas de détente du marché, le secteur du Centre-ville est bien souvent le premier à voir son taux d'inoccupation remonter. L'âge avancé des logements qui composent son parc explique cette situation. On a pu constater qu'à mesure que des logements se libèrent dans d'autres secteurs de la RMR, les locataires quittent leur logement du Centre-ville pour ces logements, souvent plus récents et au goût du jour. Dans le secteur de Bécancour, le marché semble éprouver des difficultés depuis la fermeture d'une usine. Toutefois, la mise en fonction prochaine d'une usine de trituration d'oléagineux de Twin Rivers Technologies et la construction d'un complexe de production de silicium polycristallin destiné à l'industrie des panneaux solaires dans le parc industriel et portuaire devraient donner un coup de pouce à ce secteur et exercer une pression à la hausse sur la demande de logements.

Figure 3



Ailleurs dans la RMR, les taux d'inoccupation demeurent relativement bas. La proportion de logements inoccupés a atteint 2,5 % à Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France, et 2,1 % dans le secteur de l'Université du Québec à Trois-Rivières, où la demande de logements locatifs est, bon an mal an, relativement constante, grâce à la présence de l'université et du cégep. Enfin, le taux d'inoccupation a atteint 2,0 % dans le secteur Nord et 1,6 % à Trois-Rivières-Ouest.

Figure 4



Faible proportion de logements de grande taille inoccupés

À l'image des dernières années, les appartements de plus grande taille affichent toujours les taux d'inoccupation les plus faibles. Ainsi, bien qu'une hausse du taux d'inoccupation ait été notée pour tous les types d'appartements, les appartements de deux chambres à coucher et ceux de trois chambres à coucher et plus affichent les proportions d'unités inoccupées les plus faibles (1,6 % et 2,2 %, respectivement). Composant 70 % de l'univers de logements locatifs dans la RMR, ils sont recherchés par les locataires pour la polyvalence qu'ils offrent : possibilité de réduire les coûts mensuels d'habitation par la colocation pour les étudiants, possibilité d'aménager l'une des chambres en bureau et, bien entendu, possibilité pour une famille d'y aménager sans être trop à l'étroit. C'est donc dire que la demande demeure forte malgré l'arrivée importante de nouvelles unités de ce type sur le marché au cours de la dernière année.

À l'opposé, le marché s'est détendu de façon importante pour les appartements de plus petite taille. Les studios affichent le taux d'inoccupation le plus élevé, à 7,3 %, suivis par les appartements d'une chambre à coucher (4,3 %). En raison de leurs dimensions réduites, ces logements s'adressent à une clientèle plus limitée de locataires.

Les logements récents trouvent preneur

Une analyse du taux d'inoccupation selon l'année de construction des logements révèle que le taux d'inoccupation est plus faible dans le cas des immeubles plus récents. Compte tenu des loyers plus élevés dans ce segment, cette observation suggère que les locataires n'hésitent pas à débourser des sommes supplémentaires afin d'habiter un logement plus récent. En effet, on constate que la proportion d'unités inoccupées est la plus élevée pour les appartements situés dans des bâtiments construits avant 1975. Le taux d'inoccupation est d'ailleurs particulièrement élevé dans le cas des appartements construits avant 1960 (4,4 %).

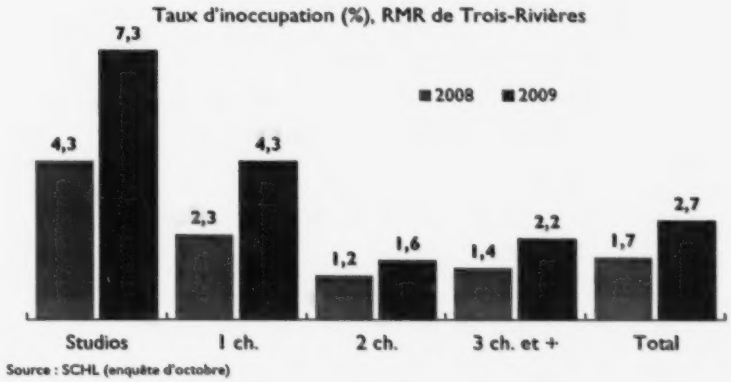
Ce sont les appartements construits entre 1990 et 2000 qui ont enregistré le taux d'inoccupation le plus faible (0,4 %); viennent ensuite les appartements construits après l'an 2000 (2,0 %). Les niveaux relativement peu élevés des loyers dans la RMR expliquent ces résultats. Ainsi, la prime mensuelle à payer pour se loger dans un appartement plus récent (construit entre 1989 et 2000) n'est que d'environ 60 $ (par rapport aux loyers des logements construits avant 1990). Elle passe à environ 180 $ pour les appartements les plus récents (construits depuis l'an 2000), qui commandent les loyers les plus élevés de la RMR (669 $).

Hausses de loyers moins fortes

La détente du marché locatif cet automne s'est accompagnée de hausses de loyers plus modérées. L'augmentation de la proportion de logements inoccupés cet automne a ainsi atténué la pression sur les hausses de loyers. Entre octobre 2008 et octobre 2009, la variation estimative du loyer moyen des appartements dans les immeubles existants s'est établie à 2,1 %. Cette progression est moins prononcée que celle enregistrée entre octobre 2007 et octobre 2008, qui avait atteint 3,0 %. Cette variation des loyers dans un échantillon fixe d'immeubles existants a pour but d'éliminer l'effet des immeubles construits ou convertis entre les enquêtes et permet ainsi

Figure 5

Taux d'inoccupation selon la taille des appartements

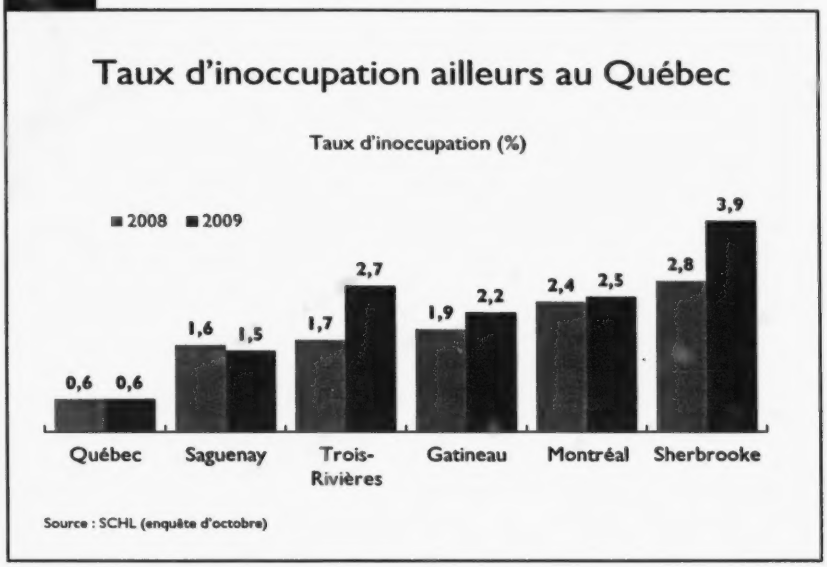


Source : SCHL (enquête d'octobre)

d'obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants.

On constate que le niveau des loyers moyens varie beaucoup d'un secteur à l'autre. En effet, un locataire aura à débourser en moyenne 456 $ pour un appartement de deux chambres à coucher situé dans le secteur du Centre-ville, alors qu'il devra payer 110 $ de plus pour habiter un tel logement situé dans le secteur Nord (566 $). Le secteur du Centre-ville, où l'âge moyen des logements est le plus élevé (60 ans), est le secteur le plus abordable de la RMR. À l'autre extrémité du spectre, les secteurs de Trois-Rivières-Ouest et Nord, fort actifs sur le plan de la construction de logements locatifs au cours des cinq dernières années, affichent sans surprise les loyers moyens les plus élevés (560 $ et 566 $, respectivement). Les loyers de ces nouveaux logements, étant plus élevés, ont ainsi poussé à la hausse le niveau des loyers moyens de ces secteurs.

Figure 7

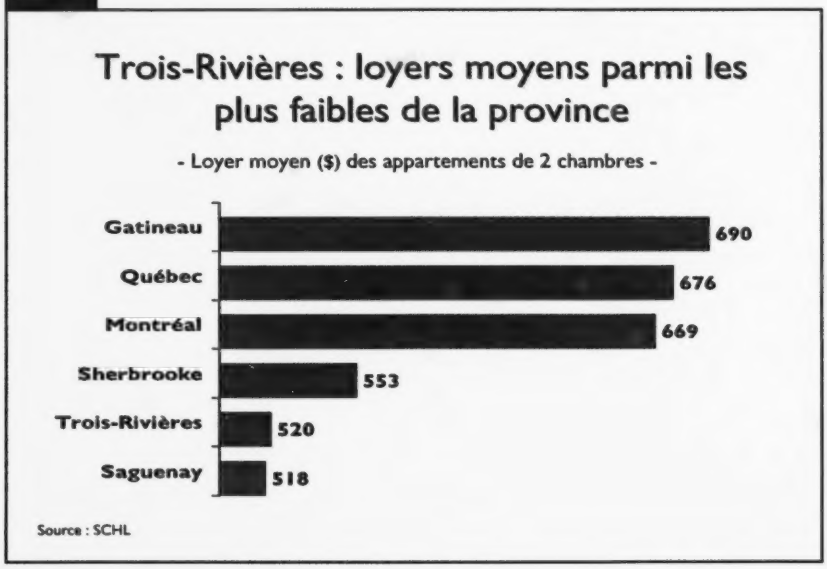


En octobre 2009, le loyer moyen des studios s'est établi à 347 $, et celui des appartements de une chambre à coucher, à 426 $. Pour leur part, les loyers moyens des appartements de plus grande taille ont atteint 520 $ (deux chambres à coucher) et 564 $ (trois chambres à coucher et plus).

Hausse du taux de disponibilité

Afin d'obtenir une idée plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés, il est utile d'analyser le taux de disponibilité. Cet indicateur tient compte non seulement des logements vacants, mais également des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. À l'image du taux d'inoccupation, le taux de disponibilité a progressé dans la RMR de Trois-Rivières en octobre 2009, pour s'établir à 3,0 %, comparativement à 2,1 % un an plus tôt. Comme c'est le cas pour les taux d'inoccupation, c'est dans les secteurs de Bécancour et du Centre-ville que les taux de disponibilité sont les plus élevés (9,9 % et 5,4 %, respectivement).

Figure 6



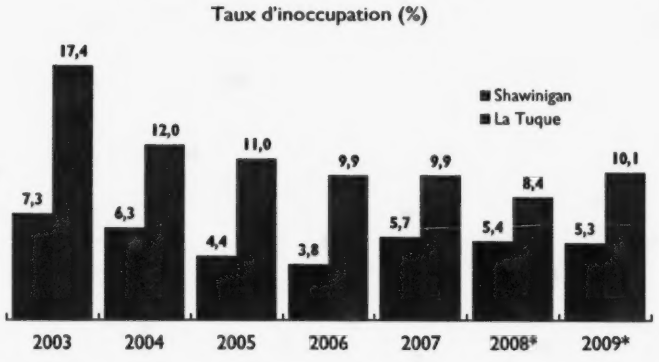
Ailleurs en Mauricie, le taux d'inoccupation demeure plus élevé

Dans les agglomérations de recensement de Shawinigan et de La Tuque, la proportion de logements inoccupés est demeurée élevée. Dans l'agglomération de recensement de Shawinigan, le taux d'inoccupation s'est établi à 5,3 % en octobre 2009, comparativement à 5,4 % à pareille période en 2008. Au total, 247 logements étaient vacants sur un parc totalisant 4 688 unités.

Du côté de La Tuque, le taux d'inoccupation a progressé pour atteindre 10,1 % en octobre dernier, comparativement à 8,4 %, un an plus tôt. Composante importante de l'économie locale de la région de La Tuque, le secteur manufacturier a été éprouvé au cours des derniers trimestres et a vu ses exportations diminuer. Cette situation, qui a atténué la pression sur la demande de logements, a ainsi fait progresser le taux d'inoccupation cet automne à La Tuque.

Figure 8

Taux d'inoccupation plus élevé ailleurs en Mauricie



Source : SCHL (enquête d'octobre)
* Les résidences pour personnes âgées ont été retirées de l'univers.

Marché stable en 2010

La situation du marché locatif demeurera stable dans la RMR d'ici à l'enquête d'octobre 2010. Ainsi, la stabilisation prévue du marché de l'emploi en 2010 redonnera un certain dynamisme à la migration, qui, à son tour, mettra une pression accrue sur la demande de logements. Du côté de l'offre, bien que l'on s'attende à un ralentissement du nombre de mises en chantier de logements locatifs, le niveau attendu demeurera élevé par rapport aux années passées. Cette offre sera donc contrebalancée par la demande additionnelle, ce qui permettra au marché de rester stable.

LE TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL A AUGMENTÉ EN OCTOBRE 2009

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains[1] du Canada s'est accru en octobre 2009 par rapport à octobre 2008 : il est passé de 2,2 à 2,8 %. Cette année, les taux les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (13,0 %), Abbotsford (6,1 %), Peterborough (6,0 %), Calgary (5,3 %) et London (5,0 %), et les plus bas, à Regina (0,6 %), Québec (0,6 %), St. John's (0,9 %), Winnipeg (1,1 %), Kingston (1,3 %) et Victoria (1,4 %).

Au Canada, la demande de logements locatifs a diminué sous l'effet des facteurs suivants : ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes et meilleure abordabilité des logements de type propriétaire-occupant. La construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété ont elles aussi exacerbé les pressions haussières qui se sont exercées sur les taux d'inoccupation.

Les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Vancouver (1 169 $), Calgary (1 099 $), Toronto (1 096 $) et Ottawa (1 028 $). C'est à Saguenay (518 $), Trois-Rivières (520 $) et Sherbrooke (553 $) que ces logements se louaient le moins cher en octobre.

Comparer, d'année en année, les loyers des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les immeubles existants, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé dans tous les grands centres du pays. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina (10,2 %), Saskatoon (8,3 %), Victoria (5,0 %) et St. John's (4,9 %). Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants est monté de 2,3 % entre octobre 2008 et octobre 2009.

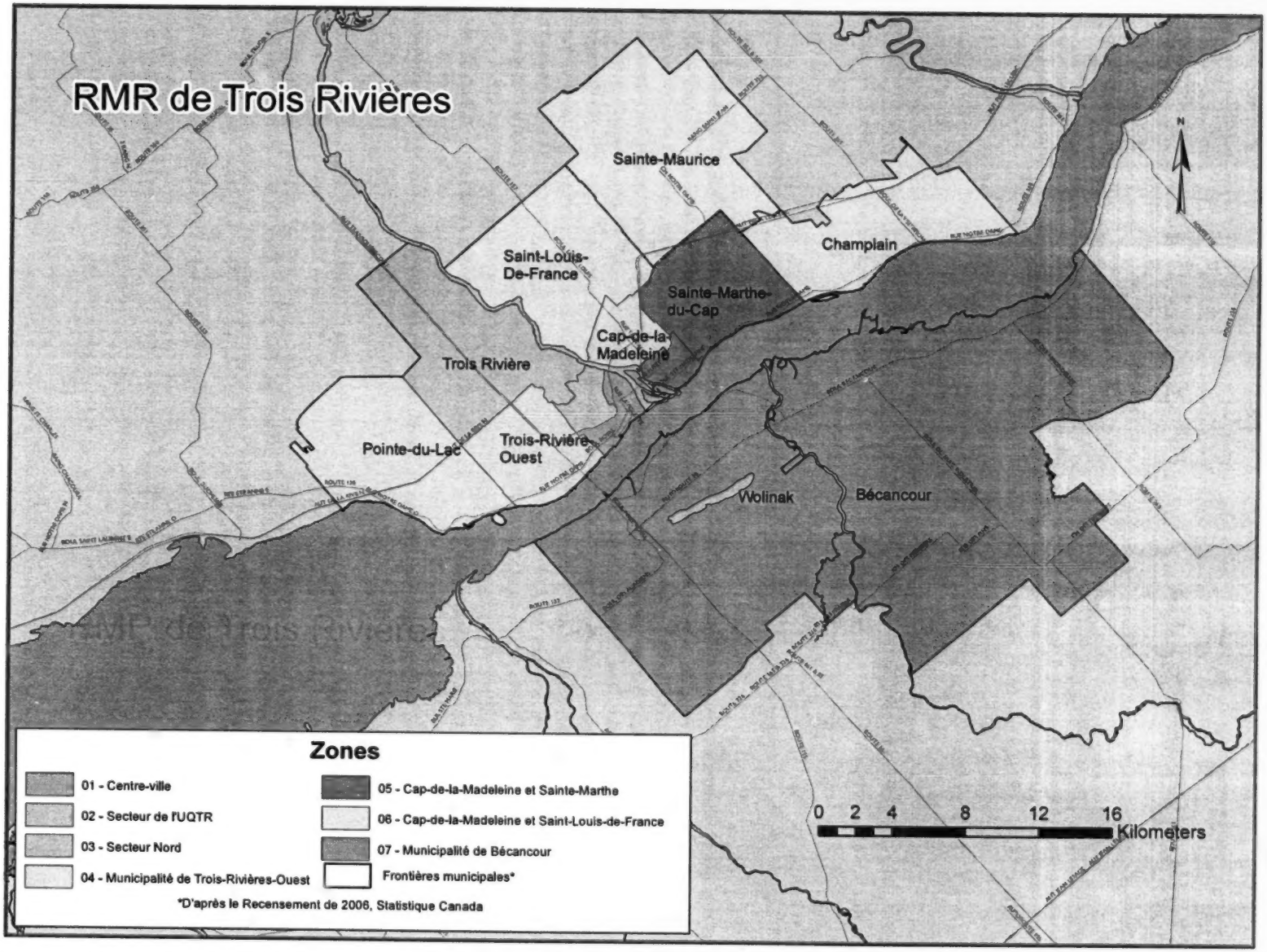
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2009 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2009, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 2 % dans sept des dix agglomérations à l'étude; c'est à Toronto, Saskatoon et Ottawa qu'il était le plus bas et à Regina et Edmonton qu'il était le plus élevé (il s'y chiffrait respectivement à 3,0 % et à 3,1 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Toronto, Edmonton et Calgary. C'est à Toronto (1 625 $), Vancouver (1 507 $), Calgary (1 293 $) et Ottawa (1 103 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. En 2009, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.08	oct.09
Abbotsford	2,6	6,1
Barrie	3,5	3,8
Brantford	2,4	3,3
Calgary	2,1	5,3
Edmonton	2,4	4,5
Gatineau	1,9	2,2
Grand Sudbury	0,7	2,9
Guelph	2,3	4,1
Halifax	3,4	2,9
Hamilton	3,2	4,0
Kelowna	0,3	3,0
Kingston	1,3	1,3
Kitchener	1,8	3,3
London	3,9	5,0
Moncton	2,4	3,8
Montréal	2,4	2,5
Oshawa	4,2	4,2
Ottawa	1,4	1,5
Peterborough	2,4	6,0
Québec	0,6	0,6
Regina	0,5	0,6
Saguenay	1,6	1,5
Saint John	3,1	3,6
Saskatoon	1,9	1,9
Sherbrooke	2,8	3,9
St. Catharines-Niagara	4,3	4,4
St. John's	0,8	0,9
Thunder Bay	2,2	2,3
Toronto	2,0	3,1
Trois-Rivières	1,7	2,7
Vancouver	0,5	2,1
Victoria	0,5	1,4
Windsor	14,6	13,0
Winnipeg	1,0	1,1
Tous les centres	2,2	2,8

[1] *Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).*


RMR de Trois Rivières
Sainte-Maurice
Champlain
Saint-Louis-De-France
Sainte-Marthe-du-Cap
Cap-de-la-Madeleine
Trois Rivière
Pointe-du-Lac
Trois-Rivière-Ouest
Wolinak
Bécancour
N
0 2 4 8 12 16
Kilometers
Zones
01 - Centre-ville
02 - Secteur de l'UQTR
03 - Secteur Nord
04 - Municipalité de Trois-Rivières-Ouest
05 - Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe
06 - Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France
07 - Municipalité de Bécancour
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE TROIS-RIVIÈRES	
Zone 1	**Centre-ville de Trois-Rivières**
Zone 2	**Secteur de l'UQTR**
Zone 3	**Secteur Nord de Trois-Rivières**
Zones 1-3	**Ville de Trois-Rivières**
Zone 4	**Municipalité de Trois-Rivières-Ouest**
Zone 5	**Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe**
Zone 6	**Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France**
Zone 5-6	**Cap-de-la-Madeleine**
Zone 7	**Municipalité de Bécancour**
Zones 1-7	**RMR de Trois-Rivières**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Centre-ville	7,0 c	**	2,6 c	5,4 d	2,8 c	3,0 d	3,2 d	**	3,2 c	5,0 c
Secteur UQTR	0,4 b	**	2,4 b	2,4 b	0,9 a	1,4 a	0,7 b	1,2 a	1,3 a	2,1 b
Secteur Nord	**	0,0 c	1,5 a	4,5 c	1,2 a	1,3 a	1,1 a	0,8 d	1,3 a	2,0 a
Anc. ville de Trois-Rivières	3,8 c	**	2,2 b	4,1 b	1,7 b	1,9 b	1,7 c	2,7 c	2,0 a	3,1 b
Trois-Rivières-Ouest	**	**	**	3,1 d	0,7 b	**	0,6 b	0,2 b	1,4 d	1,6 c
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	0,0 d	**	**	0,9 d	0,7 b	1,1 d	0,0 c	1,5 c	**
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	0,4 b	4,9 d	0,8 d	**	**	2,1 c	0,9 d	2,5 c
Cap-de-la-Madeleine	**	3,7 d	1,6 c	4,5 d	0,8 a	1,2 a	**	1,7 c	1,2 a	2,1 c
Bécancour	**	36,0 a	1,9 a	15,4 d	3,6 c	2,3 b	12,0 d	16,8 a	5,2 c	9,1 a
Trois-Rivières (RMR)	4,3 c	7,0 c	2,3 c	4,3 b	1,2 a	1,6 b	1,4 a	2,2 b	1,7 a	2,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Centre-ville	365 a	344 a	402 a	392 a	449 a	456 a	490 b	519 b	436 a	437 a
Secteur UQTR	369 a	358 a	448 a	459 a	531 a	532 a	637 a	648 a	509 a	513 a
Secteur Nord	337 a	331 a	438 a	455 a	552 a	566 a	575 a	572 a	524 a	532 a
Anc. ville de Trois-Rivières	361 a	349 a	428 a	434 a	510 a	518 a	564 a	580 a	488 a	494 a
Trois-Rivières-Ouest	**	378 c	406 a	431 a	537 a	560 a	588 a	589 a	520 a	538 a
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	329 b	323 b	403 a	413 a	463 a	477 a	463 b	490 b	442 a	456 a
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	339 a	390 b	412 a	489 a	503 a	523 a	531 a	474 a	490 a
Cap-de-la-Madeleine	330 a	332 a	396 a	412 a	472 a	491 a	509 a	523 a	461 a	476 a
Bécancour	**	291 a	353 a	371 a	476 a	525 a	444 a	522 a	437 a	488 a
Trois-Rivières (RMR)	360 a	347 a	414 a	426 a	505 a	520 a	553 a	564 a	486 a	498 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Centre-ville	**	236	48 d	895	38 d	1 235	**	443	140 c	2 809
Secteur UQTR	**	269	18 b	779	14 a	1 018	5 a	456	54 b	2 521
Secteur Nord	0 c	77	31 c	688	16 a	1 262	5 d	638	52 a	2 665
Arr. ville de Trois-Rivières	**	582	96 b	2 363	67 b	3 515	41 c	1 537	247 b	7 996
Trois-Rivières-Ouest	**	20	21 d	680	**	1 901	1 b	780	55 c	3 381
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	0 d	37	**	572	8 b	1 079	0 c	202	**	1 890
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	47	26 d	526	**	1 250	17 c	784	65 c	2 607
Cap-de-la-Madeleine	3 d	84	49 d	1 098	28 a	2 329	17 c	986	96 c	4 497
Bécancour	4 a	11	12 d	78	5 b	220	15 a	92	37 a	402
Trois-Rivières (RMR)	51 c	697	180 b	4 219	130 b	7 965	74 b	3 395	435 a	16 276

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Centre-ville	7,0 c	**	2,6 c	5,4 d	2,8 c	3,5 d	3,2 d	**	3,2 c	5,4 c
Secteur UQTR	1,0 a	**	2,9 c	2,5 b	1,2 a	1,5 c	0,7 b	1,2 a	1,7 b	2,3 b
Secteur Nord	**	0,0 c	1,9 b	4,5 c	2,1 c	1,9 b	1,5 c	1,1 a	1,9 b	2,3 a
Anc. ville de Trois-Rivières	4,0 c	**	2,5 b	4,2 b	2,1 b	2,3 b	1,9 c	3,1 d	2,3 a	3,4 b
Trois-Rivières-Ouest	**	**	**	3,1 d	**	**	**	0,2 b	**	1,7 c
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	0,0 d	4,3 d	**	2,2 c	1,6 c	1,1 d	0,0 c	2,7 c	2,2 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	0,8 d	**	1,0 d	2,4 c	**	2,1 c	1,2 a	3,3 c
Cap-de-la-Madeleine	**	5,1 d	2,4 c	5,4 d	1,5 a	2,0 c	1,2 d	1,7 c	1,8 b	2,8 b
Bécancour	**	36,0 a	1,9 a	16,7 d	3,6 c	2,3 b	12,0 d	19,1 a	5,2 c	9,9 a
Trois-Rivières (RMR)	4,5 c	7,5 c	2,7 b	4,6 b	1,7 b	2,1 b	2,0 c	2,5 b	2,1 a	3,0 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivieres

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09
Centre-ville	**	++	2,8 c	++	8,6 b	**	7,6 c	++	5,3 b	3,2 d
Secteur UQTR	**	++	++	4,2 d	++	2,0 c	**	1,5 a	++	2,6 b
Secteur Nord	**	**	1,3 d	2,5 a	3,7 c	++	2,1 c	1,9 c	4,2 d	1,7 b
Anc ville de Trois-Rivières	3,3 d	++	**	3,6 c	4,1 b	2,0 c	2,1 b	1,7 b	3,3 c	2,5 b
Trois-Rivières-Ouest	**	**	**	2,7 c	2,6 c	2,4 c	6,0 c	++	3,6 c	1,6 c
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	**	++	2,8 c	**	3,4 d	++	++	++	2,5 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	++	2,5 c	++	++	**	2,2 c	2,8 c	++
Cap-de-la-Madeleine	**	**	**	2,7 c	**	2,2 c	++	++	2,2 c	1,6 c
Bécancour	**	3,0 a	1,6 c	**	**	++	**	3,9 b	2,8 c	1,3 a
Trois-Rivières (RMR)	3,6 d	++	1,6 c	3,3 c	3,0 b	2,1 b	2,8 b	1,4 a	3,0 b	2,1 b

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o. : Sans objet**

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Trois-Rivières (RMR)										
Avant 1960	**	**	2,1 c	5,3 d	2,5 c	2,7 c	2,7 c	**	2,8 b	4,4 c
1960 à 1974	1,7 c	3,1 d	1,1 a	5,2 d	0,4 a	1,4 a	0,6 a	1,9 c	0,8 a	2,8 b
1975 à 1989	3,3 d	**	4,2 d	4,5 b	1,2 a	1,5 c	1,4 a	1,3 a	2,1 b	2,5 b
1990 à 1999	**	**	0,0 c	**	**	0,2 b	**	0,0 c	0,9 d	0,4 b
2000 ou après	**	**	0,0 c	0,3 b	0,6 b	2,0 c	0,0 c	**	0,5 b	2,0 c
Tous les immeubles	4,3 c	7,3 c	2,3 c	4,3 b	1,2 a	1,6 b	1,4 a	2,2 b	1,7 a	2,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Trois-Rivières (RMR)										
Avant 1960	357 b	332 a	364 a	368 a	414 a	428 a	466 b	499 b	409 a	418 a
1960 à 1974	364 a	345 a	420 a	416 a	491 a	486 a	588 a	556 a	484 a	473 a
1975 à 1989	363 a	355 a	422 a	438 a	486 a	496 a	553 a	553 a	482 a	488 a
1990 à 1999	**	**	429 a	456 a	555 a	562 a	589 a	596 a	526 a	544 a
2000 ou après	**	**	502 a	530 a	671 a	688 a	721 c	756 a	645 a	669 a
Tous les immeubles	360 a	347 a	414 a	426 a	505 a	520 a	553 a	564 a	486 a	498 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Trois-Rivières (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	0,6 b	3,5 d	0,7 b	1,6 c	**	0,9 d	1,0 a	2,0 c
6 à 19 unités	5,1 d	**	2,9 c	4,6 c	1,5 c	1,7 c	1,4 a	2,7 c	2,0 b	3,0 a
20 à 49 unités	4,0 a	5,7 c	2,0 a	4,9 a	1,0 a	1,6 a	1,2 a	2,1 a	1,6 a	3,1 a
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	4,3 c	7,3 c	2,3 c	4,3 b	1,2 a	1,6 b	1,4 a	2,2 b	1,7 a	2,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Trois-Rivières (RMR)										
3 à 5 unités	358 b	321 a	370 a	386 a	533 a	559 a	552 a	554 a	500 a	518 a
6 à 19 unités	341 a	334 a	398 a	415 a	474 a	488 a	528 a	545 a	463 a	477 a
20 à 49 unités	348 a	359 a	457 a	470 a	526 a	541 a	619 a	630 a	504 a	516 a
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	360 a	347 a	414 a	426 a	505 a	520 a	553 a	564 a	486 a	498 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Trois-Rivieres

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Centre-ville	2,3 c	3,7 d	3,9 c	6,0 c	5,6 a	6,5 a	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.
Secteur UQTR	**	0,0 c	1,0 a	2,6 c	1,3 a	2,5 a	**	**	**	**
Secteur Nord	0,4 b	2,8 c	1,5 a	0,8 a	1,1 a	3,3 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Anc. ville de Trois-Rivières	1,8 c	3,1 d	2,1 b	3,2 c	1,7 a	3,4 a	**	**	**	**
Trois-Rivières-Ouest	0,2 b	**	**	**	0,4 a	1,9 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	0,0 c	0,6 b	2,6 c	**	1,4 a	0,7 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	0,0 c	**	0,9 d	2,7 c	3,8 a	4,7 b	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Madeleine	0,0 c	0,7 b	1,5 a	2,6 c	2,6 a	2,6 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Bécancour	1,9 c	0,8 a	6,7 a	13,0 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Trois-Rivières (RMR)	**1,0 a**	**2,0 c**	**2,0 b**	**3,0 a**	**1,6 a**	**3,1 a**	**	**	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Trois-Rivieres

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Trois-Rivières (RMR)										
Moins de 300 $	a.l.e.	**	**	0,0 d	**	**	a.l.e.	**	**	**
300 à 399 $	3,4 d	**	3,3 d	6,0 d	3,2 d	3,4 d	**	0,0 d	3,2 d	5,7 c
400 à 499 $	**	6,9 b	1,9 c	4,3 b	1,1 a	1,5 c	3,1 d	4,0 d	1,6 b	2,8 a
500 à 599 $	**	**	1,1 a	0,2 a	0,8 d	1,7 c	1,1 d	1,8 c	0,9 a	1,5 c
600 à 699 $	a.l.e.	a.l.e.	3,0 a	2,6 a	0,6 a	1,0 a	0,4 b	1,7 c	0,7 a	1,4 a
700 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	a.l.e.	0,9 a	**	1,0 a	1,3 d	0,9 a	2,3 c
Toutes les fourchettes	4,3 c	7,3 c	2,3 c	4,3 b	1,2 a	1,6 b	1,4 a	2,2 b	1,7 a	2,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2008 à 550 $ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées au automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

30-11-2009

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64465_2009_A01